A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 und § 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist.
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WR Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO)
zulässig sind gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind (gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Baugrenze

WR überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3 WE zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2 WE zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

WW Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Böschung, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Sichtdreieck (Flächen die oberhalb von 0,80 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung dauerhaft freizuhalten sind).

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (S, V E)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Erweiterungsfläche für künftige Verkehrsflächen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Wald

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB) - stufig aufgebauter Waldrand und Umwandlung von Nadelwald in standortheimischen Laubmischwald.
Eine entsprechende Pflanzliste und der landschaftspflegerische Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatschG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen.

Beseitigung des Niederschlagswasser (nach § 51a LWG)

Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich.
Die Oberflächenwasser sind daher an den genehmigten städtischen Mischwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, nachzuschalten.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

15°- 45° Dachneigung (DN)

Dächer:
Als Dachform sind Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer zulässig.
Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.

Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dies gilt auch für die festgesetzte Dachneigung.

Dachgauben sind nur ab 30° Hauptdachneigung zulässig. Bei Dachgauben sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ansonsten nur liegende Dachfenster. Beim Einbau von Dachgauben ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.

Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden	- grau-weiß	RAL 9002 und heller oder
	- Pastellfarben nach	RAL 1015, 1018 und heller
	- helle Farben	RAL 1018 und heller
2. Klinkerfassaden	- kupferbraun	RAL 8004 und heller
	- rote Klinkerfassaden können ausnahmsweise zugelassen werden. Als "rot" gilt die Steinfarbe ziegelrot oder heller	
3. Schieferfassaden	- basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	- Holznaturtöne	
	- grau-weiß	RAL 9002 und heller

Dächer sind nur zulässig in den Farben:
Basaltgrau RAL 7012 und dunkler
Lehmbraun RAL 8003 und dunkler
Nachtblau RAL 5022 und dunkler
Weinrot RAL 3005 und dunkler

Bez. P.
z.B. Bez.P.
341 m ü. NN

Die Höhe des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Geschoßfußbodens der Wohngebäude (i.dR. der Erdgeschoßfußböden) darf an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der für das geplante Grundstück (geplante Grundstücksgrenzen) festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Bei versetzten Geschoßen gilt der zur Haupterschließung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschoßes. Die maßgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Bez. P. in m. ü. NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt. Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden Grundstücksteilungen bzw. Zuteilungen nach Umlegungsverfahren, gilt der im Bebauungsplan nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt zum Bauvorhaben.

FH.
z.B. FH.
max. 8,50 m

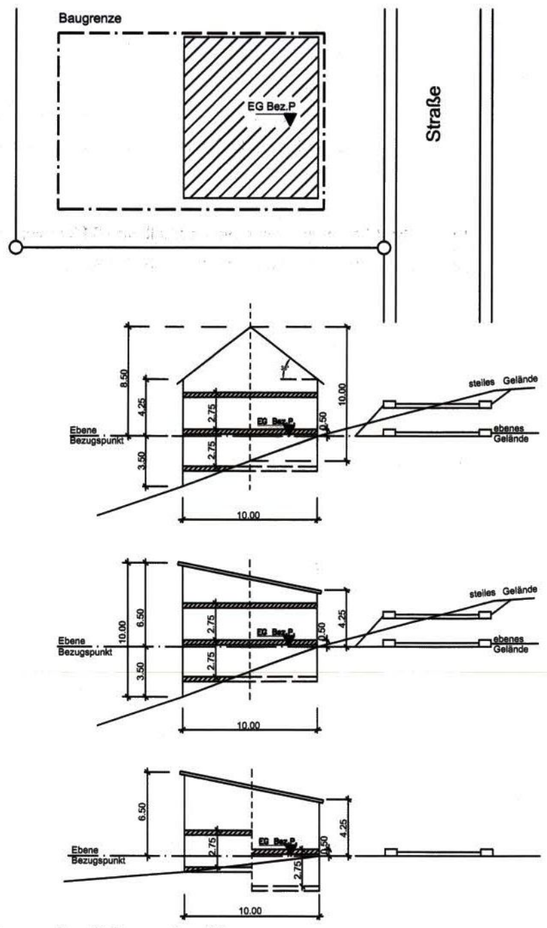
Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 8,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

WH.
z.B. WH.
max. 4,25 m

Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü. NN) liegen.

Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogenen niedrigeren Seite nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogen höheren Seite nur max. 6,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach B-Plan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

Bei allen Gebäudeformen (Sattel-, Walm- und Pultdach) sind Abgrabungen bzw. Veränderungen der Geländegestalt im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschoße einschließlich Sockelgeschoße nur zulässig, wenn die Fußpunkte der Wände (Schnittpunkt Wand mit natürlichem Gelände bzw. nach Abgrabung verändertes Gelände) nicht mehr als max. 3,50 m unter dem im B-Plan festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü. NN) liegen.



C. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Höhenschichtlinien

431 Straßenhöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

D. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

E. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den **30.10.06**

gez. Günther **L.S.**
(Bürgermeister)

Externe Ausgleichsfläche:

